राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या – 1367/2013/जयपुर

अनिल कुमार गुप्ता पुत्र श्री वृद्धिचंद गुप्ता,
निवासी–गंगापुर सिटी जिला, सवाईमाधोपुर।

.....प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिए कलक्टर (मुद्रांक)
   वृत–द्वितीय, जयपुर
2. घनश्याम गुप्ता पुत्र श्री जगन्नाथ गुप्ता,
   निवासी–मं. नं. 665, बरकत नगर, टोंक
   फाटक, जयपुर।

.....अप्रार्थी

एकलपीठ

आशा कुमारी – सदस्य

उपस्थित : :

श्री रोहित सोनी, ...प्रार्थी की ओर से.
अभिभाषक

श्री अनिल पोखरणा,
उप–राजकीय अभिभाषक ..अप्रार्थी 1 की ओर से.
अनुपस्थित ..अप्रार्थी 2 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 22/04/2015

निर्णय

प्रार्थी द्वारा यह निगरानी राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'अधिनियम'** कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर, वृत्त–द्वितीय (जिसे आगे **"कलेक्टर"** कहा जायेगा) के द्वारा प्रकरण संख्या 982/2012 में पारित आदेश दिनांक 21.09.2012 के विरुद्ध प्रस्तुत की है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में निम्न प्रकार है कि प्रार्थी श्री अनिल कुमार गुप्ता पुत्र श्री वृद्विचन्द गुप्ता तथा अप्रार्थी सख्या 2 श्री घनश्याम गुप्ता पुत्र जगन्नाथगुप्ता द्वारा अवधि दिनांक 01.01.2010 से 30.11.2010 कुल 11 माह के लिये किरायानामा लेखपत्र दिनांक 01.01.2010 को रू0 100/– के मुद्रांक पत्र पर निष्पादित किया गया। अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा उक्त किरायानामा लेखपत्र पंजीबद्व करवाने हेतु कलेक्टर के समक्ष दिनांक 30.08.2012 (1 वर्ष 9 माह की अवधि के बाद) पेश किया गया। कलेक्टर द्वारा दिनांक 21.09.2012 को प्रस्तुत दस्तावेज को पंजीबद्व करने के आदेश पारित किये गये। कलेक्टर के इस आदेश दिनांक 21.09.2012 से व्यथित होकर यह निगरानी हमारे समक्ष पेश की गई है।

उपस्थित पक्षकारों की बहस सुनी गई।

बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक प्रार्थी द्वारा कथन किया गया कि कलेक्टर द्वारा आदेश पारित करने से पूर्व विधि के प्रावधानों को पालना नहीं की है। उनका कथन है कि कलेक्टर के समक्ष निष्पादित किरायेनामे दस्तावेज की मूल प्रति पेश नहीं की गई है, केवल फोटोप्रति पेश की गई तथा कलेक्टर द्वारा फोटोप्रति को पंजीबद्व करने का आदेश दिया है। उनका कथन है कि कलेक्टर द्वारा अपने आदेश में किरायेदार (लेसी) को भी नोटिस जारी किया जाना बताया गया है, जबकि यह

आदेश किरायेदार (लेसी) की अनुपस्थिति में, बिना सुनवाई का अवसर दिये पारित किया है, जो माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के **राजस्थान राज्य बनाम् गीता रानी 2002 (1) आर.आर.टी. पेज 81** के अनुसरण में खारिज किये जाने योग्य है। विद्वान अभिभाषक का यह भी कथन है कि कलेक्टर के आदेश के विरूद्व निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब बाबत समुचित कारण निगरानी के साथ प्रस्तुत म्याद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र में अंकित कर दिये गये है अतः उक्त कारणों को यथोचित व संतोषप्रद मानते हुए विलम्ब को कण्डोन करते हुए प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाये।

विद्वान उपराजकीय अभिभाषक द्वारा बहस के दौरान कथन किया गया कि कलेक्टर द्वारा पारित आदेश उचित एंव विधिक तथ्यों पर आधारित है तथा इस आदेश में किसी भी प्रकार की कोई भी गलती नहीं की गई है। अतः कलेक्टर का आदेश उचित होने से इसे यथावत रखा जाए।

उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया, पत्रावली का व अप्रार्थी संख्या 2 का लिखित जवाब, जो पत्रावली पर उपलब्ध है, का अवलोकन किया गया।

इस प्रकरण में कलेक्टर के निगरानी अधीन आदेश के विरूद्ध प्रस्तुत निगरानी के साथ संलग्न मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में अंकित कारणों में अनिल कुमार निगराकार ने निवेदन किया कि उसे आक्षेपित आदेश की जानकारी दिनांक 12.06.2013 को अपने अभिभाषक के द्वारा प्राप्त हुई। इस क्रम में गैर निगराकार संख्या 2 घनश्याम की ओर से गत कई पेशी से कोई उपस्थित नहीं आ रहा जिनके विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई। परन्तु पत्रावली पर दिनांक 10.09.2013 में दिनांकित लिखित बहस संलग्न है जिसमें भी उन्होंने उक्त विवादित किरायेनामे की फोटो प्रति ही प्रस्तुत कर पंजीकृत कराना जाहिर किया व मूल प्रति पंजीकरण हेतु न्यायालय से निवेदन कर क्यों नहीं भिजवाई अथवा कलेक्टर ने इस बाबत क्यों नहीं निवेदन किया यह स्पष्ट नहीं किया। उनके यह निवेदन कि कलेक्टर द्वारा दोनों पक्षों को नोटिस भेजे व विपक्षी निगराकार वह उपस्थित नहीं हुआ रिकार्ड के विपरीत है। यह तर्क कि कलेक्टर के आदेश की प्रति सिविल न्यायालय गंगापुर सिटी में दिनांक 27.11.2012 को प्रस्तुत कर दी थी एवं जानकारी होने के बावजूद यह रिवीजन डिले से पेश की है। हमारी विनम्र राय में प्रस्तुत आदेशिकाओं से जाहिर होता है कि गैर निगराकार की ओर से सिविल न्यायालय में दिनांक 27.11.2012 को आदेश 14 नियम 5 सीपीसी पेश की जिस पर आगामी पेशीया पडने के पश्चात् वर्ष 2013 से दिनांक 17.05.2013 को उक्त आवेदन तय कर किन्ही बिन्दुओं को जो अनिल कुमार गुप्ता के अधिवक्ता इस दस्तावेज के पंजीयन को विधि विरूद्ध होने बाबत् उठाये, उन्हें अपने क्षेत्राधिकार से बाहर बताते हुए सिविल न्यायालय ने इसके विरूद्ध अपील/रिवीजन करने का विषय बताते हुए एवं इस अधिकार को सुरक्षित छोड़ते हुए, दरख्वास्त कोस्ट (Cost) पर स्वीकार कर दस्तावेज को रिकार्ड पर रखने के आदेश दिये। वहीं इसकी सुसंगता का खण्डन करने का अधिकार भी सुरक्षित रखा।निगराकार की ओर से प्रस्तुत धारा 5 की दरख्वास्त मय शपथ पत्र के उक्त आदेश (आक्षेपित) की

आशा चौधरी

लगातार.....3

जानकारी उसके अधिवक्ता के जरिये दिनांक 12.06.2013 को प्राप्त होना कहा है और यह निगरानी दिनांक 05.02.2013 को प्रस्तुत की है। अतः यह निगरानी प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कन्डोन करते हुए निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत होता है।

प्रकरण में अप्रार्थी सख्या 2 द्वारा कलेक्टर के समक्ष एक प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करते हुए प्रार्थी एंव अप्रार्थी 2 के मध्य दिनांक 01.01.2010 को 11 माह के लिये निष्पादित किरायानामा, वाके दुकान संख्या 83, खारी बाजार, गंगापुर सिटी, जिला सवाईमाधोपुर की छायाप्रति 100/– रूपये के मुद्रांक पत्र पर पंजीबद्व कराने हेतु प्रस्तुत किया गया. यह किरायानामा (फोटो प्रति) दिनांक 01.01.2010 से 11 माह की अवधि के लिए 1700/– रू मासिक किराये पर देने हेतु लिखा गया। कलेक्टर द्वारा मुद्रांक अधिनियम, 1998 की परिशिष्ठ के आर्टिकल 33(ए)(i) एवं वित्त विभाग की अधिसूचना दिनांक 05.03.2003 के अनुसार 20 वर्ष से कम अवधि के पट्टे पर व्यावसायिक मामले में लीज की सम्पूर्ण अवधि के लिए 1 वर्ष के औसत किराया राशि का 2 प्रतिशत मुद्रांक कर देय मानते हुए किरायानामा पंजीबद्व कर लिया गया।

प्रार्थी का कथन है कि कलेक्टर द्वारा किरायानामा की फोटोप्रति को पंजीबद्व किया गया है तथा दस्तावेज पंजीबद्व करने से पूर्व प्रार्थी को जवाब देने का अवसर नहीं दिया गया।

पत्रावली के अवलोकन पर पाया गया कि कलेक्टर द्वारा दिनांक 30.08.2012 को प्रकरण, अधिनिमय की धारा 35 व 36 के तहत दर्ज कर दिनांक 30.08.2012 को फर्दअहकाम पर अंकित किया है कि " किरायानामा के दोनो पक्षकारों लेसर एवं लेसी को नोटिस जारी कर किराया अवधि बढाये जाने / नहीं बढाये जाने बाबत जवाब एवं जवाब के समर्थन में शपथ पत्र प्रस्तुत करने, तलब करते हुए पत्रावली दिनांक 21.09.2012 को पेश हो। "

कलेक्टर की आदेशिका दिनांक 21.09.2012 का अवलोकन किया गया। कलेक्टर द्वारा आदेशिका दिनांक 21.09.2012 में यह अंकित किया है कि " प्रार्थी लेसर उपस्थित। उसके द्वारा जवाब नोटिस एवं शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया। जो शामिल पत्रावली किये गये। पत्रावली निर्णय पर ली गई ..." कहते हुए दिनांक 21.09.2012 को आदेश पारित कर दिया गया।

कलेक्टर द्वारा आदेश पारित करने से पूर्व दस्तावेजों की किसी भी प्रकार की जाचं नहीं की गई। कलेक्टर द्वारा लेसर के कहने मात्र से कि, **मूल दस्तावेज सिविल न्यायाधीश(व0ख0) गंगापुरसिटी में प्रस्तुत है**, को आधार मानकर किरायानामा दस्तावेज की मात्र फोटोप्रति को ही पंजीबद्व करने का आदेश पारित कर दिया गया है तथा मूल दस्तावेज के संबंध में भी किसी भी तरह की जाचं नहीं की गई। पत्रावली के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि लेसी (किरायेदार) को सुनवाई का अवसर नहीं दिया गया है, जो प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्त के विपरीत है। कलेक्टर द्वारा लेसी (किरायेदार) को भी नोटिस जारी करना बताया है परन्तु पत्रावली पर लेसी (किरायेदार) के नाम से कोई नोटिस न तो उपलब्ध है

लगातार............4

और न ही यह प्रतीत होता है कि कलेक्टर द्वारा लेसी (किरायेदार) को कोई नोटिस जारी किया गया है। जबकि कलेक्टर द्वारा सभी पक्षकार को नोटिस जारी कर नियमानुसार तामिल करवाया जाना आवश्यक था। जैसा कि माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने **राजस्थान राज्य बनाम् गीता रानी 2002 (1) आर. आर.टी. पेज 81** के अनुसार तथा माननीय राजस्व मण्डल के न्यायिक दृष्टांत **1996 आरआरडी 503** के निर्णय के निर्धारित किया है।

दूसरी ओर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा संबंधित सिविल कोर्ट से भी उक्त मूल दस्तावेज के अस्तित्व के संबंध में एवं इसे मंगवाने का कोई प्रयास भी नहीं किया वहीं विधि की दृष्टि से कोई दस्तावेज अपार्याप्त स्टाम्पित अथवा अपंजीकृत है तो उसे साक्ष्य ग्राह्य नहीं माना जायेगा एवं प्रकरण का मूल आधार होने से ऐसे दस्तावेज के अपंजीकृत/अपर्याप्त स्टाम्प होने से दावा खारिज होने योग्य ठहरता है। तब ऐसे दस्तावेज के दोनों पक्षकारान को सुना जाना आवश्यक हो जाता है। वह भी जब ऐसा दस्तावेज सिविल न्यायालय के इन्खलाय के मामले में, अनिल कुमार गुप्ता (निगरानीकर्ता) के विरूद्ध यह प्रयोग होने थी। फिर गैर निगराकार घनश्याम मकान मालिक ने जरिये अधिवक्ता कोई नोटिस निगराकार अनिल कुमार को दिया हो? उसकी किरायेदारी समाप्त की गई हो? इस तथ्य के बाबत घनश्याम के शपथ पत्र में प्रस्तुत तथ्यों के खण्डन हेतु अनिल कुमार को सुनवाई का अवसर नहीं दिया गया। फिर उक्त विवादित दस्तावेज किरायानामा पर विपक्षी/निगराकार ने बतौर लेसी हस्ताक्षर भी किये या नहीं यह निगराकार से जांच करने के पश्चात् ही दस्तावेज का पंजीकरण किया जाना चाहिये था।

अतः उपरोक्त विवेचन एवं न्यायिक दृष्टांत के आलोक में आक्षेपित आदेश को अपास्त करते हुए, यह प्रकरण कलेक्टर को इस निर्देश के साथ **"प्रतिप्रेषित"** किया जाता है कि **वें इस प्रकरण में संबंधित पक्षकारों को सुनवायी का समुचित अवसर प्रदान करते हुये सभी विधिक बिन्दूओं व तथ्यों पर विचार करने के पश्चात प्रकरण को गुणावगुण के आधार पर पुनः निर्णित करे।** पक्षकारों को निर्देश दिये जाते है कि वे दिनांक 22.05.2015 को इस संबंध में सुनवाई कलेक्टर के समक्ष उपस्थित हो। अनुपस्थिति की दशा में कलेक्टर एकतरफा आदेश पारित करने के लिये स्वतंत्र होगे।

परिणामतः, प्रस्तुत निगरानी स्वीकार कर उपर्यूक्तानुसार कार्यवाही हेतु यह प्रकरण प्रतिप्रेषित किया जाता है।

निर्णय सुनाया गया।

आशा कुमारी 22.04.15

(आशा कुमारी)
सदस्य